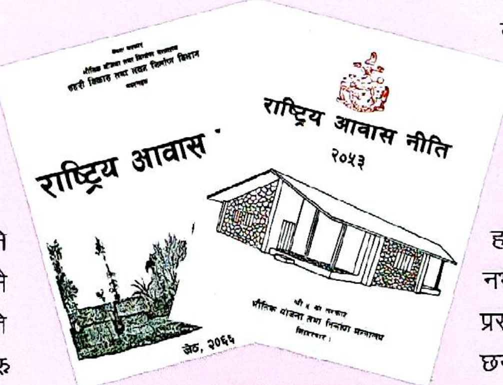
कस्तो छ प्रस्तावित 'राष्ट्रिय आवास नीति-०६६'

सुवास आचार्य

नेपालमा बढ्दै गइरहेको अपार्टमेन्ट, हाउजिङलाई व्यवस्थित गर्ने प्रशस्त आधारहरु बोकेको राष्ट्रिय आवास नीति-२०६६, सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, बबरमहल, काठमाडौले स्वीकृतिको लागि नेपाल सरकार, भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालयमा पठाएको छ । २०६६ जेठ महिनामै विभागले स्वीकृतिको लागि मस्यौदा नीति प्रस्ताव गरे पनि हालसम्म स्वीकृत भएको छैन । धेरै नै सुधारका खाकाहरु बोकेको नयाँ नीति स्वीकृति नहुँदा सेवाग्राही र सरोकारवालाहरु पुरानै व्यवस्था अनुरूप चल्न बाध्यभएका छन् । बढ्दो जनसंख्या र सहरीकराणले सहरी व्यवस्थापनमा समस्या आउने प्रस्ट हुँदाहुँदै पनि राजनीतिक खिचातानीमै अल्भेको सरकारले कहिले नीति स्विकृति गर्छ त भनी प्रश्न गर्दा भौतिक योजना तथा निर्माण मन्त्रालयका सहसचिव सुरेशप्रकाश आचार्य "केही अपडेट गर्न बाँकी भएकाले आवश्यक छलफलपछि, ढिलोमा यही आर्थिक वर्षमा क्याबिनेटबाट पास हुने" कुरा बताउनुहुन्छ ।



राष्ट्रिय आवास

जेठ, २०६६

राष्ट्रिय आवास नीति

२०५३

पहिलोपटक नेपाल सरकारले आवस नीति २०५३ मा ल्याएको थियो । सीमित बजार, माग र राजनीतिक भूमरीमा अल्भिएको तत्कालीन परिवेशमा आएको "राष्ट्रिय आवास नीति २०५३" ले अहिलेको बदलिँदो जीवनशैली, बजारको बढ्दो मागलाई सम्बोधन गर्न नसक्ने भएकाले नै नयाँ नीतिको जरूत रहेको कुरा सहरी आवास महाशाखा प्रमुख सरिता मास्केको भनाइ छ । संयुक्त आवास, हाउजिङ अपार्टमेन्टको परिकल्पना नै सुरू नभएको समयमा आएको नीति र अहिले प्रस्तावित नीतिमा धेरै नै अन्तरहरु रहेका छन् । प्रस्तावित नीतिले सहरी विकासमा महत्वपूर्ण दूरदर्शी योगदान पुऱ्याओस् भन्ने हेतुले विभागले मस्यौदा नीति तयार गर्दा

स्थायी आवास : उपभेगकर्ताकको पूर्ण स्वामित्वमा रहेर विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

संयुक्त आवास : दुई वा सो भन्दा बढी उपयोगकर्ताको साझा वा संयुक्त स्वाम्त्विमा रहने विशुद्ध आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

मिश्रित आवास : गैर आवासीय गतिविधिहरू समेत सञ्चालन हुन सक्ने गरी निर्मित आवासीय स्थायी संरचना

भाडाको आवास : उपभोगकर्ताको आफ्नो स्वामित्वमा नरहने र प्रयोग वापत शुल्क तिर्नुपर्ने आवासीय प्रयोजनको स्थायी संरचना

स्रोत : प्रस्तावित राष्ट्रिय आवास नीति-०६६, (सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, बबरमहल

कार्यनीति ४.१०.१ सँग सम्बन्धित : जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा नेपाल सरकारले गर्ने लगानीको अंश निर्धारण गर्ने आधार र तरिका जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा नेपाल सरकारको लगानीको अधिकतम अंश गणना गर्दा निम्न ४ वटा आधारमा लेखिएको अंश प्रतिशतको औसत निर्धारण गरी सो अंक बराबर हुने रकमसम्म लगानी गर्ने–

लगानीको आधार	आयोजनाको आकार	नेपाल सरकारको लगानी प्रतिशत	स्थानीय निकायको लगानी प्रतिशत
आयोजनाको आकार	१००० रोपनीभन्दा बढी	८	२
	३०० देखि १००० रोपनीसम्म	९	३
	रोपनीभन्दा कम	१०	५
कुल अनुमानित	१० करोड भन्दा बढी	८	२
कुल लागत (जग्गाको मूल्यबाहेक	५ देखि १० करोडसम्म	९	३
	५ करोडभन्दा कम	१०	५
	उपमहानगरपालिका	५	५
	नगरपालिकाहरू :		
कार्यान्वयन गर्ने निकाय	वार्षिक राजस्व संकलन रु. ५करोडसम्म	८	४
	वार्षिक राजस्व संकलन रु. २ देखि ३ करोडसम्म	९	३
	वार्षिक राजस्व संकलन रु. २ करोडभन्दा कम	११	१
	गाउँ विकास समितिहरू	१५	०
	अन्य : नगर विकास समिति/ स.वि.त.भ.नि. विभाग आदि	१५	०
आयोजनाको राष्ट्रिय प्राथमिकता	P1 आयोजना	१०	५
	P2 आयोजना	८	५
	P3 आयोजना/राष्ट्रिय कार्यक्रममा नपरेका योजना		५

उदाहरणार्थ,
राष्ट्रिय प्राथमिकताक्रम २ मा रहेको ७५० रोपानी क्षेत्रफलमा वीरगञ्ज उपमहानगरपालिकाबाट सञ्चालन हुने कुल लागत रु १० करोडभन्दा बढीभएको आयोजनामा माथिका तालिकाहरूको आधारमा लगानीको अंश गणना गर्दा :
नेपाल सरकारको लगानी अंश = (८+६+६+८० ४ = ७.० प्रतिशत, तथा
स्थानीय निकायको लगानी अंश = (४+४+९+५) ४ = ५.५ प्रतिशत गरी
जम्मा संयुक्त लगानी आयोजनाको कुल अनुमानित लगातको १२.५ प्रतिशत हुनेछ ।

स्रोत : प्रस्तावित राष्ट्रिय आवास नीति-०६६

काठमाडौंमा समयसमयमा सरोकारवालाहरु सहभागी गराई कार्यशाला सम्पन्न गरिएको र सुझाव सल्लाह उचित स्थान दिएर तयार पारिएकोले नयाँ नीतिले नयाँ नेपालको मार्ग प्रशस्त गर्ने सरिता मास्के बताउनु हुन्छ । काठमाडौंका बाहिरका सहरहरु, विराटनगर, पोखरा, विरगन्जमा पनि हाउसिङ अपार्टमेन्टको

संयुक्त आवास भवन सम्वन्धी विवरण : (काठमाडौं उपत्यका)

२०६६/०५/३१ सम्म स्वीकृती प्राप्त गरिसकेका :

सि.नं.	संयुक्त आवासको नाम र ठेगना	संचालक को नाम र ठेगाना	जग्गाको क्षेत्रफल	आवास इकाई संख्या	निर्माण सम्पन्न हुने अवधि
१.	इन्द्रेणी अपार्टमेण्ट, भाटभटेनी, काठमाडौ	श्री शुभकामना हाउजिङ कं. प्रा.ली भाटभटेनी काठमाडौ	१०२-१०२६-२२ को कि.नं. ५७, ५८, ५९, १२३ र १३२ ९-८-३-०.७ (५२,२९५ व.फि.	३० (तीस)	निर्माणाधीन
२.	टि.सि.एच. टावर-२ का.म.पा.वडा नं. २ लाजिम्पाट	श्री इम्प्रो हाउजिङ कम्पनी, लाजिम्पाट काठमाडौ	सिट नं. १०२-१०२५ को २२ र २३ को कि.नं. १५० (३-९-२-१) १९,७०० व.फि.	२४+१२ (छत्तिस)	निर्माणाधीन
३.	सनराइज होम्स्, बालकुमारी ललितपुर, दोस्रो फेज	श्री ओरियण्टल कन्स्ट्रक्सन एण्ड डिभलपमेन्ट प्रा.ली. बालकुमारी ललितपुर	कि.नं. २२२, क्षे.फ. १-०-०-० (५०८.७४ व.मी.)	१९ (उन्नाइस)	निर्माणाधीन
४.	धुम्बाराही अपार्टमेण्ट धुम्बाराही, काठमाडौ	ओरियण्टल बिल्डर्स एण्ड डेभलपर्स प्रा.ली. का.म.पा. धुम्बाराही	सिट नं. १०२-१०२७-०१ को क्षेत्रफल १०-१२-३-३.७ (५९२०३.२३ व.फि.)	१५४ (एक सय चवन्न)	निर्माणाधीन
५.	सनराइज टावर्स ललितपुर उप महानगर पालिका वडा नं. ३ धोबीघाट	सनराइज डेभलपर्स प्रा.ली. बसन्तपुर काठमाडौ	'ल.पु.नगर ३ छ' को क्षेत्रफल १५-१४-१-०	१६० (एक सय साठी)	
६.	सिग्नेचर अपार्टमेण्ट (फस्ट फेज)	लाइफ स्टायल हाउजिङ कम्पनी प्रा.लि	क्षेत्रफल १-११-०-३.५ रोपनी	२२ (बाईस)	
७.	सिग्नेचर अपार्टमेण्ट (सेकेण्ड फेज).	लाइफ स्टायल हाउजिङ कम्पनी प्रा.लि	क्षेत्रफल १-५-०-०.५ रोपनी	२० (बीस)	
८	'पार्क भ्यू होराइजन' धापासी गा. वि.स. काठमाडौ	बरुण डेभलपर्स प्रा.लि. धापासी गा.वि.स.काठमाडौ	२२-७-२-०.०६ रोपनी (११४३१.८८ ब.मी.)	१८५ (एक सय पचासी	तीन वर्ष
९	'गुण कोलोनी' सिनामगल काठमाडौ	स्तुपा हाउजिङ प्रा.लि. बुद्धनगर काठमाडौ	७-११-१-१ रोपनी (४२२०३.७० व.फि.)	१६०एक सय साठी	एकवर्ष छ महिना
१०	प्रेष्टिजअपार्टमेन्टका .म.न.पा. -४ चण्डोल	प्रेष्टिज डेभ्लपर्स प्रा.लि.का.म.न.पा. ४ चण्डोल	३-०७-०२-०३.५ तीनरोपनिसातआनादुई पैसासाढेतीन दाम	३६ छत्तिस	दुई वर्ष
११	ईन्द्रेणी अपार्टमेन्ट फेजर भाटभटेनी	शुभकामना हाउजिङ क.प्रा.लि भाटभटेनी काठमाडौ.	४८५८.४२वर्ग मीटर	२६छब्बिस	दुई वर्ष दुई महिना
१२	सनराईज सिटिहोम्स प्रोजेक्ट विजुली बजार काठमाडौ	सनराईज सिटिहोम्सडेभ्लपर्स प्रा.लि. बशन्तपुर काठमाडौ	३-१४-०३-०३ तीन रोपनि चौध आना तीनपैसा तीन दाम	५० पचास	दुई वर्ष एक महिना
१३	सनराईज टावर्स प्रोजेक्ट धोबीघाट ललितपुर	सनराईज डेभ्लपर्स प्रा.लि. धोबीघाट ललितपुर	२-१५-३-० दुई रोपनि पन्ध्र आना	४० चालिस	दुई वर्ष
१४	भाटभटेनी अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. ४ भाटभटेनी	रोड सो रियल स्टेट का.म.न.पा. ४ भाटभटेनी	३-०-३-१.७ तीन रोपनि शून्य आना तीन पैसा एक दशमलव सात दाम	३४ चौँतीस	दुई वर्ष
१५	स्टाटस इन्क्ल्याभ ललितपुर उप म.न.पा. वडा नं. २ सानेपा	लाईफ स्टाईलहाउजिङ प्रा.लि., ललितपुर उप म.न.पा. वडा नं. २ सानेपा	२-१२-१-० दुई रोपनि बाह्र आना एक पैसा शून्यदाम	२८ अट्ठाईस	एक वर्ष छ महिना
१६	ल्याण्डमार्क अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. १३ ताहाचल	शिवशक्ति डेभ्लपर्स प्रा.लि.का.म.न.पा. १२ टेकु काठमाडौ	६-०-२-० छ रोपनि शून्य आना दुईपैसा शून्य दाम	४८ अठचालिस	दुई वर्ष
१७	अम्वे रेजिडेन्सी चाबहिल काठमाडौ	अम्वे हाउजिङ एण्ड डेभ्लपर्स प्रा.लि. सिद्धिचरण चोक काठमाडौ	५-६-२-० पाँच रोपनि छ आना दुई पैसा शून्य दाम	४८ अठचालिस	दुई वर्ष
१८	विनायक अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. ४ बालुवाटार	आई.एस.एम. ई.हाउजिङ प्रा.लि. कमलादी कम्प्लेक्स	२-१-१-१ दुई रोपनि एक आना एक पैसा एक दाम	२० वीस	दुई वर्ष
१९	एल.पि. अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. २ लाजिम्पाट	स्तुपा हाउजिङ प्रा.लि. का.म.न.पा. २५ मीनभवन काठमाडौ	४-१५-१-०चार रोपनि पन्ध्र आना एक पैसा शून्य दाम	५० पचास	
२०	एल एल..पि. अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. ३ पानीपोखरी लाजिम्पाट काठमाडौँ	कम्फर्टेवल हाउजिङ्ग प्रा.लि. सिनामङ्गल काठमाडौ	३–१०–१–० तीन रोपनी दश आना एक पैसा शून्य दाम	४८ अठचालिस	
२१	अर्किड होल्डिङ अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. १४ रवि भवन काठमाडौँ	अर्किड होल्डिङ प्रा. लि. बाग्मति चेम्बर. काठमाडौँ	४-४-०-०चार रोपनि चार आना शून्य पैसा शून्य दाम	४८ अठचालिस	
२२	अपार्टमेन्ट डि ग्र्याण्ड का.म.न. पा.१३ सोल्टीमोड काठमाडौँ	अपार्टमेन्ट डि ग्र्याण्ड का.म.न. पा.१३ सोल्टीमोड काठमाडौँ	२–१५–०–० दुई रोपनी पन्ध्र आना शून्य पैसा शून्य दाम	३४ चौतिस	
२३	इन्द्रेणी अपार्टमेन्ट (थप)	शुभ-कामना हाउजिङ्ग प्रा.लि. भाटभटेनी काठमाडौँ	१०२-१०२६-२२ को कि.नं. ५७, ५८, ५९, १२३ र १३२ ९-८-३-०.७ (५२,२९५ ब.फि.	२ दुई	
२४	टि.सि.एच. टावर-३ का.म.पा.वडा नं. ३ काठमाडौ	श्रीमती अन्जु शाह का.म.पा. वडा नं. ३ पानीपोखरी काठमाडौ	क्षेत्रफल ४-५-०-२.२ रोपनी	५१ (एकाउन्न)	निर्माण भइसकेको
२५	ए. एन. अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. ३२ अनाम नगर	श्रीमती प्रमिला शाक्य	१-४-०-० एक रोपनि चार आना शून्य पैसा शून्य दाम	३२ बत्तीस	दुई वर्ष
२६	लाज्पा अपार्टमेन्ट का.म.न.पा २ लाजिम्पाट	गुण सपिङ्ग एण्ड मुभि हल प्रा.लि ग्वार्को ललितपुर	२-१५-१-३ दुई रोपनि पन्ध्र आना एक पैसा तीन दाम	८० असी	निर्माणाधीन
२७	टि.सी.एच.टावर ४ सिता पाईला ४ काठमाडौं.	द कम्फर्ट हाउजिङ प्रा.लि. टि.सी.एच टावर २ लाजिम्पाटकाठमाडौं	५-०-०-० पाँच रोपनी मात्र	६७ सतसट्ठी	दुई वर्ष छमहिना
२८	मेट्रो अपार्टमेन्ट कुलेश्वर	अम्वे हाउजिङ एण्ड डेभ्लपर्स प्रा.लि. सिद्धिचरण चोक काठमाडौ	२०२९ दुईहजार उनन्तीस वर्ग मीटर	५८ अन्ठाउन्न	निर्माणाधीन
२९	मर्करी अपार्टमेन्ट ठाडोढुङ्गा सानेपा ललितपुर	मर्करी अपार्टमेन्ट प्रा.लि. का.म.न.पा. गणवहाल काठमाडौं	३-१३-१-०तीन रोपनि तेह्र आना एक पैसा शून्य दाम	३६ छत्तीस	निर्माणाधीन
३०	सिस्को अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. लाजिम्पाट	स्तुपा हाउजिङ प्रा.लि. का.म.न.पा.३५ मीन भवन	२-८-०-० दुई रौपनी आठ आना मात्र	४० चालिस	निर्माणाधीन
३१	भाट भटेनी अपार्टमेन्ट तलाथप	रोड सो रियल स्टेट भाटभटेनी काठमाडौं	साविक	६ छ	निर्माणाधीन

३२	ओरियण्टल कोलोनी, का.म.पा. १४ कुलेश्वर	ओरियण्टल विल्डर्स एण्ड डिभेलपर्स प्राली., का.म.पा. १४ कुलेश्वर काठमाडौ	क्षेत्रफल ८-१०-२-० रोपनी	१४४ (एक सय चवालिस)	निर्माणाधीन
३३	सनराईजअपार्टमेन्ट प्रोजेक्ट रिभिजन ललितपुर १३	सनराईजअपार्टमेन्ट ललितपुर १३ नक्खु	१४-९-२-० चौध रोपनि नौ आना दुई पैसा शून्य दाम	२२५ दुईसय पच्चिस	निर्माणाधीन
३४	रियो अपार्टमेन्ट ज्यागल ललितपुर फोन न.४२३३६६२ E-mail cmdevelopers@mail.com.np website www.cmdevelopers.com	सी.एम. डेभ्लपर्स प्रा.लि. त्रिपुरेश्वर काठमाडौं	२-७-०-०दुई रोपनी सात आना शून्य पैसा शून्य दाम	२८ अट्ठाईस	
३५	सिभिल अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. ११ सुन्धारा	सिभिल स्टेट प्रा.लि.का.म.न.पा..१४ सोल्टीमोड	६-९-०-० छ रोपनी नौ आना शून्य पैसा शून्य दाम	७१ एकहत्तर	

विस्तार विकास सुरू भएकाले काठमाडौ बाहिर पनि कार्यशाला आयोजना गरी सुझाव संकलन गर्ने तयारीमा विभाग रहेको छ ।

"सबैका लागि सुरक्षित पर्याप्त र औकात अनुकूलको आवास उपलब्ध गराउने" दूरदृष्टि बोकेको नयाँ नीतिले संयुक्त राष्ट्रसंघको सहस्राब्दी लक्ष्यअनुरूप गरिबीको रेखामुनिका तथा अव्यवस्थित र असुरक्षित बस्तीहरूमा बसोबास गरेका परिवारसमेतलाई समेट्ने गरी सबैका लागि आवासको अवधारणा विकसित गर्ने" अभियान समेटेको छ । २०५३ को नीतिले समेट्न नसकेको हाउजिङ, अपार्टमेन्टको रूपमा स्पष्ट परिभाषित पनि गरेको छ ।

स्वीकृतीको प्रकृयामा रहेका :

सि. नं.	संयुक्त आवासको नाम र ठेगना	संचालक को नाम र ठेगना	जग्गाको क्षेत्रफल	आवास इकाई संख्या
१.	द ल्याण्ड मार्क अपार्टमेन्ट, कमलादी काठमाडौं	ल्याण्ड मार्क अपार्टमेन्ट प्रा.ली. कमलादी काठमाडौ	सिट नं. १०२-१०६५-२२ को कि.नं. ११८७ (२-१५-०-३) १६,१५० ब.फि.	५६ (छपन्न)
२.	सि.जि.अपार्टमेन्ट धापाखेल गा.वि.स. वडा न.१ हात्तीवन ललितपुर	सि.जि.प्रपर्टिज प्रा.लि. झम्सीखेल ललितपुर	४६-५-२-० छयालिस रोपनि पाँच आना दुईपैसा शून्य दाम	५७७ पाँच सय सतहत्तरको प्लानिङ परमिट लिएकोमा हाल १९७ मात्र माग गरेको
३.	ग्याण्ड टावर्स टोखा सरस्वती गा.वि.स.वडा नं. ५ काठमाडौ जुपिटर,मार्स अर्थ र भेनस ४टावर ४ ब्लक	सि.डि. डेभ्लपर्स प्रा.लि. का.म.न.पा. ११ त्रिपुरेश्वर काठमाडौं	वार्ड नं. ४ख १४६,१४७,१४८,१५०,१५२,१८१,१८२,१८३,१९८,१९९,,२२१,२७०,२७१,२७४,२७५,२७६, २०-१०-३-३.२९ बिस रोपनी दश आना तिन पैसा तिन दशमलव दुई नौ दाम	१९२ एकसय बयानब्बे
४.	चपलि भद्रकाली मण्डिखाटार काठमाडौं	ईस्टेट डेभ्लपर्स प्रा.लि. का.म.न.पा. ४ दशरथ चन्द मार्ग काठमाडौं		
५.	राधा अपार्टमेन्ट कम बिजनेस कम्प्लेक्स ९,६ बग्गीखाना रामशाह पथ काठमाडौ	राधा डेभ्लपर्स प्रा.लि. पुतली सडक काठमाडौं		
६.	इमपेरियल अपार्टमेण्ट का.म.न.पा. १ नक्साल	कोहिनूर हिल हाउजिङ प्रा.लि. का.म.न.पा.३४ शान्तिनगर काठमाडौं	१०२-१०६५-१० कि.नं.७९३,७९९, ४-१०-१-० चार रोपनी दश आना एक पैसा शून्य दाम	६५ पैसठ्ठी
७.	काठमाडौं अपार्टमेन्ट का.म.न.पा. १ नक्साल	शुभ अपार्टमेन्ट एण्ड ल्याण्ड डेभलपमेन्ट प्रा.लि. ३९० नागपोखरी काठमाडौं	२-४-०-० दुई रोपनी चार आना शून्य पैसा शून्य दाम	३१ एकतीस
८.	सिल्भर सिटी लक्झरियस अपार्टमेन्ट का.म.न.पा.३२ कालिकास्थान	सिल्भर भ्याली डेभ्लपर्स प्रा.लि. का.म.न.पा.३२ कालिकास्थान	१०-६-२-० दश रोपनी छ आना दुईपैसा शून्य दाम	९३ त्रियानब्बे
९.	भेगास सिटी ईमाडोल ४ बालकुमारी ल.पु.	कोहिनूर हिल हाउजिङ प्रा.लि. का.म.न.पा.३४	४२-९-१-२ बयालिस रोपनी नौ आना एक पैसा शून्य दाम	७९६ सात सय छयानब्बे
१०		अर्वान ओसिस प्राजेक्टप्रा.लि. थापाथली काठमाडौं		
११	सेन्ट्रल पार्क का.म.न.पा.४ विशालनगर	क्लीन डेभ्लपर्स पा.लि. का.म.न.पा.४ विशालनगर	१०-७-३-० दशरोपनी सातआना तीनपैसा शून्यदाम	५० पचास
१२	सिभिल अपार्टमेन्ट धापाखेल ललितपुर	सिभिल होम्स प्रा.लि. सोल्टीमोड काठमाडौं	७-६-३-२ सातरोपनी छआनातीनपैसा दुईदाम	३०४ तीनसय चार
१३	सन सिटी १ गोठाटार ८ काठमाडौ	साङ्ग्रीला हाउजिङ प्रा.लि.गोठाटार ८ काठमाडौ	३२-११-३-३.९० बत्तीस रोपनी एघार आना तीन पैसा तीन दशमलव नौ दाम	६३२ छ सय बत्तीस मात्र
१४	सन सिटी २ गोठाटार ८ काठमाडौ	साङ्ग्रीला हाउजिङ प्रा.लि.गोठाटार ८ काठमाडौ	२५-००-२-१.६ पच्चीस रोपनी शून्य आना दुई पैसा एक दशमलव छ दाम	३२८ तीनसय अट्ठाईस

चार परिच्छेद र एक अनुसूचीसमेत रहेको प्रस्तावित नीतिले नेपालमा घरजग्गा व्यवस्थित गर्ने सन्दर्भमा के कस्तो भूमिका खेल्नेछ भन्ने कुरा नीति कार्यान्वयनको प्रक्रियामा नै निर्भर रहन्छ । जग्गा तथा आवास ऋण वितरण प्रक्रियालाई सरल र सहज गर्ने तथा यस प्रयोजनको लागि राष्ट्रिय स्तरमा एक आवास कोष र स्थनीय स्तरमा ग्रामीण विकास बैंकको अवधारणाअनुरूपको निकायहरु स्थापना गर्ने "आर्थिक स्रोतहरूको प्रभावकारी परिचालनसम्बन्धी रणनीति बोकेको प्रस्तावित नीतिले वर्तमान परिवेशमा देखिएको जग्गा एकीकरणमा नेपाल सरकारले गर्ने लगानीको अंश निर्धारण गर्ने आधारहरु स्पष्ट तोकेको छ । प्रस्तावित नीतिको परिच्छेद ४.१०. मा– **"जग्गा एकीकरण आयोजनाहरूमा भौतिक पूर्वाधार निर्माणको कार्यमा मात्र खर्च गरी आयोजनाको राष्ट्रिय प्राथमिकता, आकार, लागत तथा आयोजना कार्यान्वयन गर्ने संस्थाको क्षमताको आधारमा आयोजनाको कुल अनुमानित लागतको निश्चित अंश नेपाल सरकार तथा स्थानीय निकायले लगानी गर्ने"** उल्लेख छ ।

कसरी दर्ता हुन्छन् अपार्टमेन्ठ

२०५३ मा मात्र राष्ट्रिय आवास नीति आयो । नीति आफैंले कानुनी प्रक्रिया प्रशस्त गर्दैन । २०६० वैशाख २ गतेदेखि "संयुक्त आवासको स्वामित्वसम्बन्धी ऐन ०५४" लागू भयो । यो ऐन लागू भएपछि मात्र नेपालमा संयुक्त आवास (Apartment) दर्ता प्रक्रिया सुरू भएको हो । ०५४ र ०६० को बीचमा नेपालमा केही (विशेषतः काठमडौ) अपार्टमेन्टहरु निर्माण भएका थिए । सरकारसँग कानुन, नीति, नियम ने नभएका अवस्थामा निर्माण भएका यी अपार्टमेन्टहरु ०६० मा तर्जुमा भई लागू भएपछि दर्ता प्रक्रियाका लागि सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय, काठमाडौंमा पुगेका थिए तर "नियम कानुन तर्जुमा हुनुभन्दा अगाडि नै निर्माण सम्पन्न भइसकेकाले दर्ता गरिरहनु नपर्ने" भन्दै फिर्ता पठाइएको जानकारी सोही कार्यालयका शाखा अधिकृत मधुसुदन बरालले बताए ।

काठमाडौंमा अपार्टमेन्ट दर्ता गर्नु त्यति सजिलो भने पक्कै छैन । अपार्टमेन्ट दर्ता प्रक्रियाका विषयमा जानकरी राख्दा सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, डिभिजन कार्यालय काठमाडौंका इन्जिनियर किशोरलाल माहाजु अपार्टमेन्ट दर्ता गराउन

स्वीकृती लिनु नपर्ने :

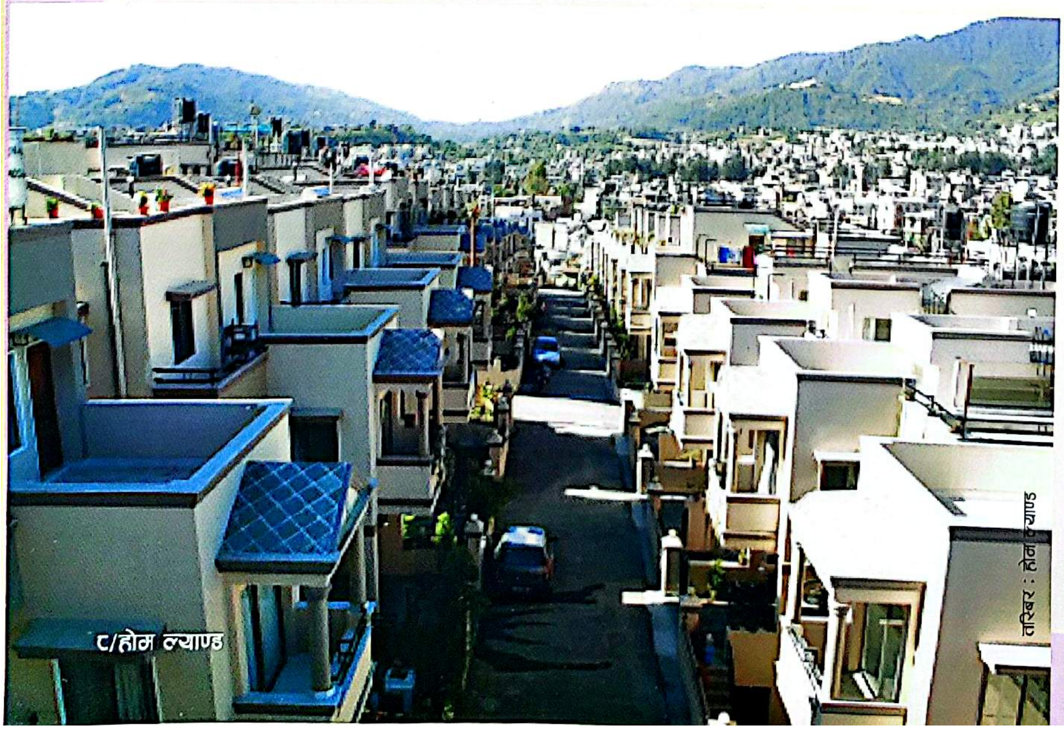
संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्वन्धी ऐन २०५४ लागु हुनु भन्दा अगावै निर्माण भएका

१.	सनराइज होम्स्, बालकुमारी ललितपुर फष्ट फेज	श्री ओरियण्टल कन्स्ट्रक्सन एण्ड डिभलपमेन्ट प्रा.ली. बालकुमारी ललितपुर	कि.नं. २२२, क्षे.फ. २६-९-०-२ (१३५१८।२३ ब.मी.)	११५ एकसय पन्ध्र	निर्माण कार्य सम्पन्न	स्विकृति लिनु नपर्ने	नक्शा पास छ।
२.	काठमाडौंभ्यू रेजिडेन्स, बागडोल ललितपुर	अन्सल चौधरी डिभेलपर्स प्रा.ली. सानेपा, ललितपुर	१४-५-२-२ (७३०१ ब.मी.)	१८० (एक सय असी)	निर्माणकार्य सम्पन्न	स्विकृति लिनु नपर्ने	नक्शा पास छ।
३.	नियोन अपार्टमेण्ट कुलेश्वर	ओरेण्टल कोलनी प्रा.ली. बल्खु काठमाडौ	कि.नं. १२५२, १२५०, १२४६, १०९, १०८ र १२४५ (६-११-२-०) ३४१८ ब.मी.	१०० (एक सय)	निर्माणकार्य सम्पन्न भइसकेको।	स्विकृति लिनु नपर्ने।	नक्शा पास छ।
४.	स्तुपा हाउजिड, बुद्धनगर काठमाडौ।	श्री राजेन्द्र शाक्य, पुलचोक ललितपुर	सिट नं. १०२-११४५-२४ को कि.नं. ४९ र ५२ (१-१४-१-०) ९६१.८३ ब.मी.	५० (पचास)	निर्माण कार्य सम्पन्न भैसकेको।	स्विकृति लिनु नपर्ने।	नक्शा पास छ।
५.	ग्रेस अपार्टमेण्ट, का.म.न.पा. १ नक्शाल, काठमाडौ	एस.इन्भेष्टमेण्ट कम्पनी, का.म.न.पा. कान्तिपथ	सिट नं. १०२-१०६५-१० को कि नं. ४०७२, ४०७३ क्षे.फ. ६-८-०-२ (३३१०.७८ ब.मी.)	५६ (छपन्न)	निर्माण कार्य सम्पन्न	स्विकृति लिनु नपर्ने।	नक्शा पास छ।
६.	माउण्टभ्यू रेजिडेन्सी, हरिसिद्धि, ललितपुर	अन्सल चौधरी डेभलपर्स प्रा.ली. सानेपा, ललितपुर।	क्षे.फ. २३-६-२-२ (११९११.६ ब.मी.)	७२ (बहत्तर)	निर्माण कार्य सम्पन्न	स्विकृति लिनु नपर्ने।	नक्शा पास छ।

चाहने कुनै पनि कम्पनीले सम्बन्धित मन्त्रालयबाट EIA (Environment Impact Assignment), भवनको प्रकृति हेरी IEE (Initial Environment Examination) रिपोर्ट तयार गर्नुपर्ने, नगर विकास समितिबाट Planning permit लिनुपर्ने र भवनको डिजाइनिङको लागि सम्बन्धित जिल्ला डिभिजन कार्यालयबाट स्वीकृत लिनुपर्ने कुरा बताउनुहुन्छ । यसरी भवन निर्माणको नक्सा स्वकिृतिका लागि आवेदन दिने कम्पनीहरूले डिजाइन गरेको भवनमा खानेपानीको व्यवस्था, ढल निकासको व्यवस्था, पार्किङको व्यवस्था, खुल्ला क्षेत्रको व्यवस्था, आवास इकाइसंख्या, भवन रहने जमिनको स्थिति आदिको अध्ययन गरेर अनुकूल, उचित देखिए स्वीकृति दिइने गरिन्छ । भवन निर्माणका लागि यी पूर्वाधारपूरा हुनैपर्ने स्पष्ट ऐनकानुनको व्यवस्था र भवन निर्माणका समयमा पटकपटक डिभिजन कार्यालयका प्राविधिकले प्रतिवेदनमा प्रस्तुत गरिएभैं कम्पनीले कबोल गरेको, गुणस्तरीय रड, सिमेन्ट, बालुवा आदि सामग्री प्रयोग भए नभएको विषयमा हुने निगरानी, निरीक्षणले अपार्टमेन्टको विश्वसनियता अझ बढाएको देखिन्छ ।

व्यवसायिक रुप लिंदै रियल स्टेठ

नेपलमा ५० को दशकपछि फाट्टफुट्ट देखा परेको संयुक्त आवास अर्थात् अपार्टमेन्ट ६० को दशकपछि एकाएक आकर्षण्को चुलीमा पुगेको छ। हाल आएर त आधुनिक नेपालको आधुनिक जीवनशैलीको पर्यायको रूपमा नै विकसित भएको छ भन्दा पनि फरक पर्दैन। काठमाडौं उपत्यका मात्र नभई देशका प्रमुख सहरहरू विराटनगर, पोखरा, धरान, वीरगन्जमा पनि अपार्टमेन्टमा लगानी गर्नेको संख्यामा एकाएक वृद्धि भएको छ। डिभिजन कार्यालय काठमाडौंको जानकारीअनुसार २ वटा नयाँ संयुक्त आवास भवन निर्माण स्विकृतिको प्रक्रियामा रहेका छन्। (स्विकृति प्रक्रियामा रहेका/ काठमाडौं डिभिजन) संयुक्त आवास भवनको विवरण माथि हेर्नुहोला।


तस्बिर : होम ल्याण्ड

आप्रवासी नेपालीको संख्यामा दिनदिनै बढ्दो छ। भारत, संयुक्त अरूब मलेसिया, कोरिया र केही युरोपेली मुलुकहरू नेपाली काम गर्न पढ्न जाने मुलुकहरू हुन्। देशमा करिब तेह्रवर्षसम्म एकछत्र चलेको माओवादी सशस्त्र द्वन्द्व र बढ्दो जनसंख्या, गुणस्तरीय शिक्षाको कमीका कारण बढेको युवा बेरोजगारले लाखौं नेपालीहरू खाडी मुलुकमा रोजगारमा छन्। काठमाडौंका सीमित जग्गा, बढ्दो महँगी र आधुनिक जीवनशैलीका कारण

> आधुनिक घर निर्माणका पूर्वाधारहरु पूरा गर्नु आजको महँगीको एउटा ठूलै चुनौती हो। भूगर्ववविदको वासतुविद, इन्टेरियर डिजाइनर्स, आर्किटेक्ट इन्जिनियरिङको र गुणस्तरीय निर्माण सामग्रीको प्रयोगको सही उपयोगले मात्रै आधुनिक घर निर्माण सम्भव छ।

तस्विर : होम ल्याण्ड

विशेषत: वैदेशिक रोजगारबाट फर्केकाहरूको अपार्टमेन्टमा बढ्दो आकर्षण रहेको देखिन्छ। आधुनिक घर निर्माणका पूर्वाधारहरू पूरा गर्नु आजको महँगीको एउटा ठूलै चुनौती हो। भूगर्वविद्को वासतुविद्, इन्टरियर डिजाइनर्स, आर्किटेक्ट इन्जिनियरिङको र गुणस्तरीय निर्माण सामग्रीको प्रयोगको सही उपयोगले मात्रै आधुनिक घर निर्माण सम्भव छ। यी सबै पूर्वाधार पूरा गर्नु मध्यमवर्गीय आयस्रोतका आम सहरवासीको कल्पना भन्दा बाहिरको कुरा हो। तसर्थ यी पूर्वाधारहरूको सरकारी स्तरबाट स्वीकृति र निरीक्षण बावजुद निर्माण गरिएका आकर्षण्क अपार्टमेन्टमा सबैको आँखा लाग्नु स्वाभाविक हो भन्नुहुन्छ सनराईज होम्सका उपाध्क्षय उदय श्रेष्ठ। अपार्टमेन्ट अर्थात् संयुक्त आवासमा हालै काठमाडौं भृकुटीमण्डपमा सम्पन्न Nepal Property Expo 09 मा अवलोकनार्थ आएका दर्शकको भीडबाट पनि उक्त भनाई प्रष्ट हुन आउँछ। तपाईं अपार्टमेन्टमा किन आकर्षित हुनु भयो भन्ने हाम्रो प्रश्नमा प्रदर्शन अवलोकनार्थ आएका घट्टेकुलो काठमाडौंका हरीहर दुवाडी ले बाटो, पानी, ढलको व्यवस्था, दक्ष प्राविधिक, गुणस्तरीय सामग्री प्रयोगभएकाले पैसा लगानी गर्न पूर्ण विश्वास हुने कारणले आकर्षित भएको जानकारी गराए। त्यस्तै प्रदर्शनीमै आएका सानेपा ललितपुरका कृष्ण मान डंगोल ले जग्गा किन्नदेखि व्यवस्थित घर उभ्याउनसम्ममा पटकपटक दलालको फनदामा परिने र मासिक झन्झटबाट मुक्त हुनेहुनाले अपार्टमेन्ट नै ठीक लागेको बताउनुहुन्छ। यी त भए काठमाडौंमा घर नभएका र घर निर्माणका लागिठूला लगानी गर्ने आथिृक सामर्थता नभएका व्यक्तिहरूका अनुभव। अपार्टमेन्टमा आकर्षण सम्पन्न र घरान्य वर्गको पनि त्यत्ति नै देखिन्छ। छुटकरी परिवार सुविधा सम्पन्न तवरले अपार्टमेन्टमा बस्नु पनि नेपालको लागि आधुनिक जीवनशैली नैहो। छिमेकी राष्ट्र भारत, चीन र विकसित राष्ट्रहरूमा दसकौं अघि संयुक्त आवासमा जीवनयापन गर्ने शैलीको विकास भइसकेको छ। अहिले सामूहिक आवास (Housing) भन्दा पनि संयुक्त आवास (Apartment) मा नेपालीहरूको आकर्षण देखिएको छ। यसर्थ सामूहिक आकर्षण नभएको भने होइन। विभिन्न कम्पनीहरूले हाउजिङ निर्माण गरी बिक्री वितरण गरिरहेका छ्न। विशेषगरी विदेशबाट राम्रो कमाइ गरी फर्किएका नेपालीहरूको यस क्षेत्रमा आकर्षण देखिन्छ।

HOME LAND MAGAZINE

वर्ष १ अंक २ मंसिर

प्रकाशक
मधुकुमार श्रेष्ठ

प्रधान सम्पादक
प्रकाश अधिकारी

सम्पादक
प्रवीण पोखरेल

व्यवस्थापन
भाष्कर श्रेष्ठ

प्रमुख संवाददाता
सुवास आचार्य

संवाददाता
तीजा भुसाल
कृपा श्रेष्ठ

विशेष सहयोगी
सुमन लुँइटेल

फोटोग्राफी
प्रकाश तिमल्सिना

कानुनी सल्लाहकार
निर्भयराज पौडेल

कला संयोजन/लेआउट
होम ल्याण्ड डेस्क
कुलेश्वर, काठमाडौं

सम्पर्क
होम ल्याण्ड मासिक
पोष्ट बक्स नं. ८९७५ इपिसी ५७०५
कुलेश्वर, काठमाडौं
फोन नं. : ०१-४२७३२८४
ईमेल : homeland.magazine@yahoo.com
homelandmagazine@gmail.com

मुद्रण
प्रिज्म कलर स्क्यानिङ प्रा.लि.
कुलेश्वर, काठमाडौं
फोन नं. ०१-४२८३८११

सम्पादकीय

नयाँ नीतिको प्रतीक्षा

नयाँ नेपालको खाका कोरिँदै गर्दा घरजग्गा व्यवसाय राज्यको आर्थिक विकासको मेरुदण्डको रूपमा देखा परेको छ । जनसंख्यामा आएको तीव्र वृद्धि, सँगसँगैको बेरोजगार समस्या र विदेश पलायन, वैदेशिक रोजगारबाट प्राप्त रेमिटेन्स अनि सूचना प्रविधिले विकसित विश्व भूमण्डलीकरण नै अपर्टमैन्ट र हाउजिङको विकासका सूचक हुन् । पछिल्लो समय नेपालमा व्यवस्थित व्यवसायिक आकार लिँदै गरेको यो व्यवसायको स्पष्ट मौलिक नीतिको अभावले आवश्यक फड्को मार्न सकिरहेको छैन । राष्ट्रिय आवास नीति २०५३ मा तयार भए तापनि ०५४ मा मात्र ऐन आयो र मस्यौदा ऐन संसद्बाट स्वीकृत हुनु नै करिब ६ वर्षसम्म कुर्नुपर्‍यो । "संयुक्त आवासका स्वामित्व सम्बन्धित ऐन-०५४" २०६० वैशाख २ गतेबाट मात्र लागू भयो । पूर्ण रूपमा जनचाहना र नेपालमा परिरहेका पश्चिमा भूमण्डलीकरणको असरले यो ऐनले व्यवस्था गरेको कुराहरू एकपछि अर्को गर्दै समय प्रतिकुलता तर्फ गयो । त्यसै समयदेखि घर जग्गा व्यवसायका सम्बन्धित सरोकारवालाहरूले नयाँ नीतिको आवश्यकता महसुल गरी आवश्यक आवाज उठाइरहेका थिए । हाल सहरी विकास तथा भवन निर्माण विभाग, काठमाडौंको मस्यौदा नीति "राष्ट्रिय आवास नीति-२०६६" आवश्यक संशोधन तथा स्वीकृतिका लागि मन्त्रालय पठाएको वर्ष दिन पुग्दा पनि स्वीकृति नहुनु दुखद् विषय हो । बढ्दो सहरीकरणका कारण ऐतिहासिक नगरी काठमाडौंको सौन्दर्यमा नै ह्रास आएको प्रस्ट देखिँदा पनि यस्तो गहन विषयमा सरकारको उदासिनता नयाँ नेपाल निर्माणको बाधक हो भन्ने कुरामा दुई मत हुन सक्दैन । प्रस्तावित नीति मानै बढ्दो सहरीकरणको सौन्दर्यको भविष्य रहेका कारण सरोकारले सरोकारवालालाई आवश्यक परामर्शका कार्यक्रम आयोजना गरी सरकोकारवालाहरूको सुझाव सल्लाहलाई उचित स्थान दिनु अत्यावश्यक छ ।

न स्वीकृति न त आवश्यक छलफल र बहस नै । नयाँ नीतिलाई गुपचुप राखिनुले संघीयतामा प्रवेश गर्दै गरेको मुलुकको खाकालाई प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष असर गर्ने छ । जात जातिको मौलिक संस्कृतिको संरक्षण गर्ने चर्को नारा गुन्जिरहेको परिवेशमा आवास नीतिले समेट्ने विषयवस्तु मूल्यवान रहनेछ । ऐतिहासिक महत्वको स्थान, विश्व सम्पदा सूचीमा सूचीकृत सम्पदाको वरिपरि निर्माण गरिने संरचनाहरूले विशेष महत्व राख्दछ । नयाँ नीति सम्पदा मैत्री, प्रगतिशील, मौलिक हुनु जरुरी छ ।

* * *

रहर कि बाध्यता ?

पछिल्लो समयमा अपार्टमेन्टहरूको निर्माणमा धेरै मात्रामा वृद्धि भएको छ । यसबाट अपार्टमेन्टमा बस्ने मानिसहरूको लहरलाई स्पष्ट पार्दछ । दिन प्रतिदिन काठमाडौंमा मानिसहरूको लहरलाई प्रस्ट पार्दछ । दिन प्रतिदिन काठमाडौंमा मानिसहरूको ओइरो त्यसले गर्दा अव्यवस्थित बनेको मानिसहरूको जनघनत्वलाई केही हदसम्म अपार्टमेन्टहरूले व्यवस्थित बनाइदिएका छन् । कम जग्गामा बहुतलीय घरको निर्माणबाट एउटै घरमा धेरै परिवारलाई एकै घरमा केन्द्रित पनि पारिदिएको छ ।

केही समयअघिसम्ममा पनि अपार्टमेन्टमा बस्न हिचकिचाउनेहरूका लागि अहिले अपार्टमेन्ट बाध्यता जस्तै पनि बनिसकेको छ । दिनदिनै वृद्धि भएको जग्गाको भाउ त्यसमा पनि आफूलाई पायक पर्ने स्थनको अभाव त छँदैछ । आकासिँदो निर्माण सामग्री, बढ्दै गएको व्यस्तता आदिले मानिसहरूलाई अपार्टमेन्ट खरिदको बाध्यता बनाइदिएको छ ।

विशेषगरी नेपाली समाजमा सानो भए पनि आफ्नै घर त्यसमा अगाडि पट्टि आगन, करेशावारी राख्ने प्रचलन सहर बजारमा प्रायः निम्न वर्गका मानिसको लागि असम्भव नै भएको छ ।

व्यवसायीहरूको धारणलाई नै मान्ने हो भने पनि अपार्टमेन्ट खरिदमा प्रत्यक्ष असर रेमिट्यान्सले पारेको छ । यसकारण पनि अपार्टमेन्ट खरिदमा युरोप, अमेरिकालगायत सम्पन्न राष्ट्रहरूमा परेको प्रभावलाई पनि लिन सकिन्छ ।

यति मात्र होइन यसभित्र निर्माण गरिएका, सुविधा सम्पन्न पूर्वाधारहरू, सपिङ कम्प्लेक्स, व्यायामशाला, स्वास्थ्य क्लिनिक, पौडीपोखरीहरूले पनि अपार्टमेन्ट खरिदमा वृद्धि गरेको छ । यी विभिन्न कारणबाट अपार्टमेन्ट खरिद रहर वा बाध्यता जे भए पनि यसको निर्माणबाट जमिन माथिको न्यायलाई भने कसैले नकार्न सक्दैन ।

अहिले काथठमाडौं उपत्यकामा देखिएको अव्यवस्थित बसोबास हेर्दा लाग्छ अपार्टमेन्टको निर्माण धेरै पहिले नै आवश्यक थियो । ढिलै भए पनि व्यवसायीहरूको चासो र उपभोगकर्ताको खरिदको अनुपातलाई हेर्दा सयौंको संख्यामा अपार्टमेन्टहरू निर्माणको आवश्यकता देखिएको छ ।

मूल्य रु. ५०/-

वर्ष १, अंक २, मंसिर, २०६६

होम ल्याण्ड

मासिक

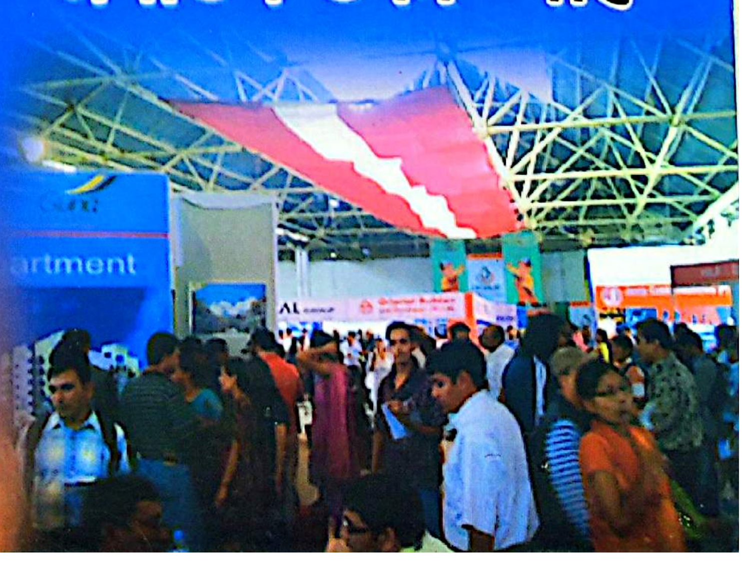
यस्तो छ प्रस्तावित आवास नीति

राष्ट्रिय आवास नीति

संयुक्त आवासको कानुनी व्यवस्था

LAW
LAW
LAW
LAW

अपार्टमेन्टको मोह



अनावश्यक बढ्दो कर